
Krabbe A/S

Nupark 45,1, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 16 48 21 96

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/6 2025

Kristian Krabbe
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Krabbe A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 25. juni 2025

Direktion

Kristian Krabbe
direktør

Bestyrelse

Peter Krabbe
formand

Kristian Krabbe

Jes E. Andersen

Kathrine B. Krabbe

Frederik Krabbe

Kristoffer Krabbe

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Krabbe A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Krabbe A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Holstebro, den 25. juni 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Daniel Mogensen

statsautoriseret revisor

mne45831

Selskabsoplysninger

Selskabet	Krabbe A/S Nupark 45,1 7500 Holstebro Telefon: 97452233 CVR-nr: 16 48 21 96 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holstebro
Bestyrelse	Peter Krabbe, formand Kristian Krabbe Jes E. Andersen Kathrine B. Krabbe Frederik Krabbe Kristoffer Krabbe
Direktion	Kristian Krabbe
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltesvej 16 7500 Holstebro
Advokat	Advokathuset A/S Hjaltesvej 14 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Nykredit Dalgasgade 23 7400 Herning Jyske Bank St. Torv 1 7500 Holstebro

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	7.097	6.995	5.629	5.083	243
Resultat af primær drift	5.734	3.745	8.356	12.380	5.909
Årets resultat	3.636	1.293	7.483	11.199	5.055
Balance					
Balancesum	195.838	188.983	162.287	144.181	134.067
Egenkapital	48.296	44.660	46.367	42.884	33.684
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,9%	2,0%	5,1%	8,6%	4,4%
Soliditetsgrad	24,7%	23,6%	28,6%	29,7%	25,1%
Egenkapitalforrentning	7,8%	2,8%	16,8%	29,3%	16,0%

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		7.096.673	6.994.941
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.919.983	620.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		9.016.656	7.614.941
Personaleomkostninger	2	-3.235.388	-3.802.356
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-47.639	-67.678
Resultat før finansielle poster		5.733.629	3.744.907
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	993.921	1.647.092
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	2.753.569	324.157
Finansielle indtægter	5	147.394	555.044
Finansielle omkostninger	6	-6.022.301	-5.168.561
Resultat før skat		3.606.212	1.102.639
Skat af årets resultat	7	30.003	190.639
Årets resultat		3.636.215	1.293.278

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	854.935	1.339.051
Overført resultat	1.281.280	-45.773
	3.636.215	1.293.278

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investerings ejendomme	8	173.010.000	168.209.707
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	339.881	387.520
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	1.020.875	1.002.065
Materielle anlægsaktiver		174.370.756	169.599.292
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	13.092.226	12.330.820
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	1.824.999	1.758.444
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	2.014	0
Finansielle anlægsaktiver		14.919.239	14.089.264
Anlægsaktiver		189.289.995	183.688.556
Varebeholdninger	13	1.490.532	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		136.900	211.364
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	525.950
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.545.495	2.044.919
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.493.220
Andre tilgodehavender		2.090.523	900.314
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		235.373	52.777
Periodeafgrænsningsposter		28.000	61.515
Tilgodehavender		5.036.291	5.290.059
Likvide beholdninger		21.369	4.450
Omsætningsaktiver		6.548.192	5.294.509
Aktiver		195.838.187	188.983.065

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital	14	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.193.986	1.339.051
Overført resultat		44.102.238	42.820.958
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
Egenkapital		48.296.224	44.660.009
Hensættelse til udskudt skat		12.240.960	12.061.881
Hensatte forpligtelser		12.240.960	12.061.881
Gæld til realkreditinstitutter		98.969.422	100.901.425
Kreditinstitutter		4.703.642	0
Anden gæld		0	800.000
Langfristede gældsforpligtelser	15	103.673.064	101.701.425
Gæld til realkreditinstitutter	15	1.841.734	1.378.191
Kreditinstitutter	15	10.551.802	11.380.109
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.907.363	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		363.421	286.258
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.353.960	5.201.867
Gæld til associerede virksomheder		475.620	638.168
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.790.475	8.230.842
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		26.121	4.465
Anden gæld	15	3.317.443	3.439.850
Kortfristede gældsforpligtelser		31.627.939	30.559.750
Gældsforpligtelser		135.301.003	132.261.175
Passiver		195.838.187	188.983.065
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16		
Anvendt regnskabspraksis	17		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.339.051	42.820.958	0	44.660.009
Årets resultat	0	854.935	1.281.280	1.500.000	3.636.215
Egenkapital 31. december	500.000	2.193.986	44.102.238	1.500.000	48.296.224

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har, i lighed med tidligere år, været udlejningsvirksomhed samt investering i ejendomme.

2. Personaleomkostninger

	2024 DKK	2023 DKK
Lønninger	3.076.879	3.624.615
Pensioner	108.974	117.230
Andre omkostninger til social sikring	49.535	60.511
	3.235.388	3.802.356
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	7

3. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

	2024 DKK	2023 DKK
Andel af overskud	1.025.691	737.978
Andel af underskud	-31.770	-9.319
Afskrivning af goodwill	0	918.433
	993.921	1.647.092

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

	2024 DKK	2023 DKK
Andel af overskud	234.589	330.350
Andel af underskud	0	-6.193
Gevinst ved salg	2.511.980	0
Reguleringer	7.000	0
	2.753.569	324.157

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
5. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	106.158	110.245
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	26.228
Andre finansielle indtægter	41.236	418.571
	147.394	555.044
	2024	2023
	DKK	DKK
6. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	259.564	357.698
Renteomkostninger associerede virksomheder	8.113	4.690
Andre finansielle omkostninger	5.754.624	4.806.173
	6.022.301	5.168.561
	2024	2023
	DKK	DKK
7. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-209.252	-48.312
Årets udskudte skat	179.079	-142.327
Regulering af skat vedrørende tidligere år	170	0
	-30.003	-190.639

Noter til årsregnskabet

8. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	117.601.579
Tilgang i årets løb	2.880.310
Kostpris 31. december	120.481.889
Værdireguleringer 1. januar	50.608.128
Årets værdireguleringer	1.919.983
Værdireguleringer 31. december	52.528.111
Regnskabsmæssig værdi 31. december	173.010.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for ejendomme i Århus er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	91.590.000	89.230.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	2.360.000	-320.000
Budgetperiode	2025	2024
Nettoleje	3.680.937	3.425.203
Afkastkrav beboelse	3,63%-4,15%	3,50%-4,05%
Afkastkrav erhverv	4,75%	4,05%

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for ejendomme i Holstebro er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	81.420.000	78.979.707
Værdiregulering, resultatopgørelse	-440.017	940.000
Budgetperiode	2025	2024
Nettoleje	5.180.581	2.970.882
Afkastkrav beboelse	5,25%	5,25%
Afkastkrav erhverv	6,75%-7,65%	6,75%-7,25%
Afkastkrav kontor	6,75%	6,75%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,63 % - 7,65 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,1 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0.5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,6	5,1	5,6
Dagsværdi	192.410.000	173.010.000	157.440.000
Ændring i dagsværdi	19.400.000	0	-15.570.000

9. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	584.813	1.002.065
Tilgang i årets løb	0	18.810
Kostpris 31. december	584.813	1.020.875
Ned- og afskrivninger 1. januar	197.293	0
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	47.639	0
Ned- og afskrivninger 31. december	244.932	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	339.881	1.020.875
Afskrives over	5-10 år	

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
10. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	11.789.724	8.789.724
Tilgang i årets løb	0	2.500.000
Overførsler	0	500.000
Kostpris 31. december	11.789.724	11.789.724
Værdireguleringer 1. januar	541.096	-4.024.430
Årets resultat	993.921	728.659
Modtagne udbytter	-232.515	0
Afskrivning på goodwill	0	918.433
Overførsler	0	2.918.434
Værdireguleringer 31. december	1.302.502	541.096
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.092.226	12.330.820
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	0	918.433

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Ejerandel
Krabbe & Partner A/S	Holstebro	500.000	100,00%
Krabbe & Kjær ApS	Holstebro	800.000	66,67%
Krabbe Ejendomme ApS	Holstebro	40.000	100,00%
Wiums Renseri ApS	Holstebro	40.000	51,67%
KJB Ejendomme ApS	Holstebro	1.500.000	66,67%

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
11. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	960.489	1.450.489
Tilgang i årets løb	0	10.000
Afgang i årets løb	-19.893	0
Overførsler	-6.596	-500.000
Kostpris 31. december	934.000	960.489
Værdireguleringer 1. januar	797.955	3.542.232
Årets afgang	6.873	0
Årets resultat	234.589	324.157
Modtagne udbytter	-153.000	-150.000
Overførsler	4.582	-2.918.434
Værdireguleringer 31. december	890.999	797.955
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.824.999	1.758.444

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Ejerandel
Restaurant JA A/S	Holstebro	1.000.000	34,00%
Hjaltesvej ApS	Holstebro	2.400.000	25,00%

12. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi-papirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Overførsler i årets løb	2.014
Kostpris 31. december	2.014
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.014

Noter til årsregnskabet

13. Varebeholdninger

Færdigvarer og handelsvarer

2024	2023
DKK	DKK
1.490.532	0
1.490.532	0

14. Selskabskapital

A-aktier

B-aktier

Antal	Nominel værdi
	DKK
100	100.000
400	400.000
	500.000

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

15. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år

Mellem 1 og 5 år

Langfristet del

Inden for 1 år

2024	2023
DKK	DKK
89.914.992	93.140.585
9.054.430	7.760.840
98.969.422	100.901.425
1.841.734	1.378.191
100.811.156	102.279.616

Kreditinstitutter

Efter 5 år

Mellem 1 og 5 år

Langfristet del

Inden for 1 år

Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter

2.922.969	0
1.780.673	0
4.703.642	0
284.166	0
10.267.636	11.380.109
15.255.444	11.380.109

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
15. Langfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	800.000
Langfristet del	0	800.000
Inden for 1 år	800.000	800.000
Øvrig kortfristet gæld	2.517.443	2.639.850
	3.317.443	4.239.850

	2024	2023
	DKK	DKK
16. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	169.360.000	165.391.157
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 200, der giver pant i Åglimt 3, 7500 Holstebro med en regnskabsmæssige på	3.710.000	3.680.000
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.712, der giver pant i Danmarksgade 20, 7500 Holstebro med en regnskabsmæssige på	3.650.000	2.818.550
Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.000, der giver pant i Silkeborgvej 234-236, 8230 Åbyhøj med en regnskabsmæssige på	63.370.000	0
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	432.000	348.000
Mellem 1 og 5 år	206.000	161.000
	638.000	509.000

Noter til årsregnskabet

2024	2023
DKK	DKK

16. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet kaution overfor KJB Ejendomme ApS' gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør på balancedagen på DKK 21.962.126.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS' gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør på balancedagen DKK 3.543.879.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Adelgade, Skanderborg ApS' mellemværende med bankforbindelse. Mellemværendet udgør på balancedagen en gæld på DKK 565.529.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor KJB Ejendomme ApS' mellemværende med bankforbindelse. Mellemværendet udgør på balancedagen en gæld på DKK 913.057.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Krabbe & Partner A/S' mellemværende med bankforbindelse. Mellemværendet udgør på balancedagen en gæld på DKK 1.460.715.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Wiums Renseri ApS' mellemværende med bankforbindelser. Mellemværendet udgør på balancedagen en gæld på DKK 582.132.

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Krabbe A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Noter til årsregnskabet

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealisationsværdi.

Modtagne acotobetalinger fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$